

Е. К. Самойлов, А. В. Румянцева,
Уральский федеральный университет, Екатеринбург, Россия

ЕВРОПЕЙСКИЙ И РОССИЙСКИЙ ПОДХОДЫ К РЕНОВАЦИИ ЖИЛЫХ ТЕРРИТОРИЙ

The article discusses approaches to renovating the housing stock in Europe and Russia. The main goals and priorities of the renovation programs are highlighted. Directions for the development of renovation in Russia have been formulated.

За последние пять лет вопрос обновления жилищного фонда и улучшения качества городской среды стал одним из самых важных в контексте концепции устойчивого развития. Здания и коммуникации, построенные еще в индустриальную эпоху, давно утратили свою технологическую новизну и стали неэффективными. На сегодняшний день наиболее глобальные проекты по обновлению старой застройки городов планируются в России и странах Евросоюза.

Целью работы является рассмотрение основных положений стратегий развития территорий индустриальной жилой застройки Европы и России.

Типовая застройка была очень популярна в СССР и странах Европы в двадцатом веке. Такой принцип строительства был относительно дешевым и имел малые сроки реализации, что было крайне необходимо ввиду скоротечных процессов урбанизации стран. При проектировании типового жилья не рассматривались аспекты экологичности и энергоэффективности, что привело сегодня к полному моральному устареванию жилищного фонда тех времен.

Самым известным примером решения проблемы энергетической неэффективности домов в Европе стал проект *BEEN – Baltic Energy Efficiency Network for the Building Stock* (Прибалтийская сеть энергосбережения в жилищном фонде), разработанный в 1991 г. специально для стран Прибалтики, Восточной и Центральной Европы, принявших европейскую систему стандартизации. Реновация жилой застройки происходила за счет реконструкции домов и, в редком случае, частичного или полного сноса зданий и нового строительства. В особенности программа коснулась Германии, по итогам

которой была произведена частичная или полная санация 2,1 млн квартир [1]. Но проект *BEEN* решил лишь малую часть проблемы. В конце 2020 г. Евросоюз объявил о подготовке большой зеленой реновации, которая затронет более 35 млн недостаточно экономичных объектов [2]. Также Еврокомиссией было опубликовано обращение к Европейскому парламенту со стратегией «Волны Реновации для Европы» [3].

В России первая программа обновления жилищного фонда начала реализовываться в 1999 г. мэром Москвы Юрием Лужковым. Заключалась она в полном сносе 1772 пятиэтажных домов массовой застройки 1959–1962 гг. На освобожденных местах были возведены новые многоэтажные дома точечного проектирования [4]. С 2017 г. реализуется «Программа реновации жилья в Москве», которая затрагивает более пяти тысяч домов панельного типа 1950–1960-х гг. возведения, а также некоторые дореволюционные и индивидуально проектируемые объекты.

Обоснование актуальности программы, а также основные задачи и подходы реализации были изложены в постановлении Правительства Москвы от 1 августа 2017 г. № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» [5].

Для сравнения Европейской и Российской стратегий трансформации индустриального жилищного фонда были проанализированы предложенный Еврокомиссией курс развития «Волны Реновации для Европы» и действующая «Программа реновации жилья в Москве». В таблице приведены основные проблемы, цели, принципы и направления реализации программ.

Как видно из Московской программы, основная цель осуществления «реновации» – увеличение жилищного фонда, без упора на «энергоэффективность» или интеграцию «зеленых» цифровых технологий, что противоречит принципам устойчивого развития.

Сравнение Европейского и Российского подходов к реновации жилого фонда*

Европа	Россия
Основные проблемы	
1) Энергетическая бедность (почти 34 млн европейцев не имеют стабильного отопления). 2) Большое энергопотребление и выброс парниковых газов жилищным фондом (40 % и 36 % от общих показателей по всему ЕС).	1) Малый показатель обеспеченности населения жильем (19,7 м ² /чел.; средний показатель по стране 24,4 м ² /чел). 2) Большой объем жилищного фонда, достигший высокой степени морального и физического износа.
Основные цели	
1) Сократить выбросы парникового газа зданиями на 60 % к 2030 г. 2) Сократить конечное энергопотребление на 14 %. 3) Снизить потребление энергии на отопление на 18 %. 4) Увеличить как минимум вдвое ежегодный темп энергетического обновления зданий (сегодняшний день этот показатель равен 1 % в год). 5) Произвести реновацию 35 млн зданий.	1) Предотвратить массовое появление аварийного жилья. 2) Сформировать городскую среду принципиально нового качества. 3) Сформировать полицентрическую структуру города. 4) Создать новую планировочную структуру городской среды со смешанной функцией. 5) Снизить затраты на эксплуатацию домов путём уменьшения энергопотребления жилого фонда (с 350 кВт·ч/кв. м в год до 160 кВт·ч/кв. м в год). 6) Улучшить экологическую обстановку. 7) Обновить и модернизировать инженерную инфраструктуру.
Основные принципы	
1) Энергетическая эффективность – руководящий принцип. 2) Доступность энергоэффективных и устойчивых зданий для всех слоев населения. 3) Общая декарбонизация и интеграция возобновляемых источников энергии. 4) Принципы мышления жизненного цикла и циркулярной экономики. 5) Высокие стандарты охраны здоровья и окружающей среды, а также доступная среда для людей с ограниченными возможностями. 6) Интеграция современных «зеленых» и «цифровых» технологий в окружающую среду. 7) Уважение к сложившейся эстетике и архитектурному качеству.	1) Комплексный подход к формированию комфортной городской среды. 2) Применение современных российских стандартов и требований при проектировании и строительстве. 3) Создание нового современного архитектурного облика.
Основные направления реализации программ	
1) Сокращение прецедентов энергетической бедности и количества обветшалых зданий. 2) Реновация общественных зданий (административных, медицинских и учебных). 3) Декарбонизация систем отопления и охлаждения.	1) Снос многоквартирных домов под новую жилищную застройку, за исключением объектов, имеющих статус исторического или архитектурного памятника.

*составлено авторами по данным [3, 5]

За прошедшие три года действия плана «реновации» была выявлена тенденция к фактическому завышению плотности застройки за счет увеличения этажности новых домов, что не входило в изначальные планы при принятии постановления [6]. Это приведет к увеличению плотности населения, с которым инфраструктура, обновление которой не затрагивается планом «реновации», может не справиться. Все это безусловно приведет к ухудшению состояния экологической и социальной обстановок внутри районов города.

Крайним этапом развития идеи «реновации» жилья в России стал Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий». Данные изменения дают общие, неконкретизированные направления стратегии развития территорий [7]. Принятый закон является иницилирующей точкой к процессу репликации московского опыта трансформации аварийных и исправных панельных домов в других городах России.

Применение подобной программы без продуманной стратегии развития техносферы недопустимо в дальнейшем. В 2018 г. инициативной группой в Комитете Государственной Думы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству были предложены перспективные направления развития реновации [8]:

- энергоэффективность и ресурсосбережение при реновации;
- внедрение альтернативной и возобновляемой энергетики;
- утилизация отходов жизнедеятельности;
- рациональное и безопасное водоотведение;
- внедрение технологий «умного дома»;
- рациональное использование придомовой территории для рекреации и реализации «зеленых» технологий;
- популяризация «зеленых» технологий.

Сегодня России необходимо пересмотреть и конкретизировать основные принципы «комплексного развития территорий» для реализации программы. Без интеграции идей рационального потребления, энергоэффективности, циркулярной экономики, «жилых экосистем» и «зеленых» технологий невозможно добиться реализации принципов устойчивого развития.

ЛИТЕРАТУРА

1. Иванов, Д. С. Анализ опыта реновации индустриальной жилой застройки некоторых постсоциалистических стран / Д. С. Иванов // Вестник Белгородского государственного технологического университета. – 2016. – № 7. – С. 54–58.

2. EU's green renovations proposal 'lacking ambition', says environmental lobby // Euronews. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.euronews.com/2020/10/23/eu-s-green-renovations-proposal-lacking-ambition-says-environmental-lobby> (дата обращения 01.04.2021).

3. A Renovation Wave for Europe – greening our buildings, creating jobs, improving lives // European Commission. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/eu_renovation_wave_strategy.pdf (дата обращения 31.03.2021).

4. Программа реновации жилого фонда в Москве. Досье // ТАСС. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tass.ru/info/4043432> (дата обращения 31.03.2021).

5. Постановление Правительства Москвы от 1 августа 2017 г № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве». Официальный сайт Мэра Москвы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.mos.ru/upload/documents/docs/PP-497.pdf> (дата обращения 31.03.2021).

6. Почему закон о реновации вызывает тревогу, что строят вместо панелек в Москве и как модернизировать их без сноса // Tjournal. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://tjournal.ru/art/189787-pochemu-zakon-o->

renovacii-vyzyvaet-trevogu-что-stroyat-vmesto-panelek-v-moskve-i-kak-modernizirovat-ih-bez-snosa (дата обращения 03.04.2021).

7. Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в градостроительный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий» // Официальный интернет-портал правовой информации. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/Text/0001202012300039> (дата обращения 31.03.2021).

8. Хованская, Г. П. Технико-экологические аспекты реновации жилищного фонда / Г. П. Хованская, В. Г. Систер, А. Н. Цедилин // Современные наукоемкие технологии. – 2018. – № 2. – С. 110–114.